



Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle/ Oikaisuvaatimus poikkeamispäätökseen 31.10.2019, § 1069/ 97 Kuninkaanmäki / TLA

VD/8915/10.3.00.01/2019

HP/TLA/VKA/MHO/MKU

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt kaupunkisuunnittelulautakunnan lausuntoa valituksesta, joka on tehty päätöksestä 09.12.2019 § 15, jolla lautakunta hylkäsi poikkeamispäätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen.

Poikkeamislupaa on haettu yksiasuntoisen ja 2-kerroksinen omakotitalon, 193 k-m², ja autotallirakennuksen, 40 k-m², rakentamiseen rakennuspaikalle 92-420-4-246-M501 (tonttijakotontti 92-97-54-4).

Poikkeaminen kohdistuu asemakaavan mukaisen AO- tontin rakennusoikeuden nostoon tehokkuusluvusta $e=0,15$ tehokkuuslukuun 0,20 ja rakennusalaan niin, että etäisyys kiinteistöstä 92-420-4-487 on 9 m ja kiinteistön 92-420-4-247 rajasta 4 m.

Kaupunkisuunnittelujohtaja teki myönteisen poikkeamispäätöksen 31.10.2019 § 1069.

Asemakaavan 970100 mukaan alueelle voi rakentaa yksiasuntoisia ja 2- kerroksisia asuinrakennuksia ja suurimman sallitun kerrosalan lisäksi erillisen rakennuksen 40 k-m² rakentamistehokkuudella 0,15. Perusteluna päätökselle oli, rakennusoikeuden nosto ei lisää asuntojen lukumäärää eikä liikennettä. Kaksikerroksisuuden vuoksi kasvillisuutta koskevat kaavamääräykset voidaan toteuttaa ja alue säilyy vehreänä. Edellä mainittu huomioon ottaen haettu rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Täten hakemuksen tueksi on erityisiä syitä.

Muistuttajat tekivät oikaisuvaatimuksen (11.11.2019) kaupunkisuunnittelujohtajan 31.10.2019 § 1069 tekemästä poikkeamispäätöksestä, jossa vaativat tehdyn poikkeamislupapäätöksen kumoamista ja uuden päätöksen tekemistä. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 9.12.2019 § 15 hylätä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksentekijät ovat valittaneet 17.1.2020 kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

Valituksessa haetaan päätöksen muuttamista seuraavilta osin:

- Rakennusoikeuden ja -tehokkuuden ($e=0,15$) säilyttäminen asemakaavan mukaisena.
- Rakennusoikeuden nostoa ei voida sallia ko. tontilla; Kyseessä haastavan muotoinen tontti, jossa pienelle tontille tehdään liian suurta taloa, mikä poikkeaa alueen yleisilmeestä ja muiden tonttien rakennustehokkuudesta ja kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti näin iso talo ei istu ympäröivään asuntokantaan. Kaksikerroksisuus ei säilytä tontin vehreyttä, koska talon tieltä kaadetaan kaikki puut, ja se lisää ahtauden vaikutelmaa.
- Asuinrakennusten on sijaittava 10 metrin päässä toisistaan; Suullisessa sopimuksessa on sovittu poikkeamisluvan hakijan kanssa asuinrakennuksen julkisivusta ja rakentamisen ehdoista. Näillä ehdoilla on suostuttu kompromissiratkaisuun, jossa asuinrakennusten etäisyys on 9 metriä poikkeamislupahakemuksessa.

Asemakaavoitus toteaa valituksen johdosta seuraavaa:



Rakennusoikeuden nosto ei lisää asuntojen lukumäärää eikä liikennettä. Tonttijakotontin koko on asemakaavan mukainen. Rakentamistehokkuus $e=0,20$ on Vantaalla tavanomainen pientaloalueen rakentamistehokkuus, eikä poikkea kyseisen alueen rakentamistavasta. Esitettyä tehokkuuden muutosta $e=0.05$ on pidetty aiempien tapausten perusteella sallittuna.

Asuinrakennuksen kaksikerroksisuus on asemakaavan mukainen. Kaksikerroksisuuden vuoksi kasvillisuutta koskevat kaavamääräykset voidaan toteuttaa ja alue säilyy vehreänä. Asemapiirroksen on merkitty säilytettävät puut, joten puustoa jää myös rakentamisen jälkeenkin.

Annettu poikkeamispäätös tukee alueen kehittymistä ja uudistaa rakennuskantaa. Poikkeaminen ei ole ristiriidassa asemakaavan keskeisten periaatteiden kanssa.

Edellä mainittu huomioon ottaen haettu rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Naapurien suostumuksella poiketaan kaavamääräyksestä niin, että asuinrakennusten väli on 9 metriä. Poikkeamislupaprosessiin ei ole toimitettu muita naapurien välisiä sopimuksia. Valituksessa esitettyjä tulevaan rakennuslupaprosessiin viittaavia perusteluja ei voida käsitellä tässä valituksessa.

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt valituksen johdosta kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunnon. Asemakaavoituksessa on valmisteltu Helsingin hallinto-oikeudelle annettava lausunto, jossa valitusta esitetään hylättäväksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.3.2020 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään antaa Helsingin hallinto-oikeudelle liitteen mukainen lausunto.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle
- Valitus 17.1.2020 / Helsingin hallinto-oikeudelle
- Valituksen liitteet:
 - kaupunkikartta, asemapiirros, alustavat rakennuslupakuvat

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne- ja ympäristö/asemakaavoitus

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine, puh. 050 304 1921

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 040 750 7339,

kaavoitusteknikko Merja Hokkanen, puh. 050 302 8992

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi